



COMUNE DI SANDRIGO

Provincia di Vicenza

# REGOLAMENTO GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI

Sindaco  
**GIULIANO STIVAN**  
Assessore  
**LUCIA POZZATO**

gruppo di lavoro comunale  
**GIANLUCA PAN**  
**IVAN NOVELLO**

progettista incaricato  
**MARISA FANTIN**



ARCHISTUDIO  
VICENZA

OTTOBRE 2021

Redatto in attuazione di:

**LR 11/2004**, “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”

**LR 14/2019**, Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”

**DGR 263/2020 Allegato A**, Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi. Articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019. Deliberazione/CR n. 132 del 29 novembre 2019.



Art.1.	Definizioni .....	4
Art.2.	Condizioni di attribuzione ed impiego del credito .....	4
Art.3.	Condizioni per l'individuazione degli ambiti di atterraggio dei crediti.....	4
Art.4.	Condizioni di attribuzione ed impiego del credito .....	5
Art.5.	Determinazione del valore del Credito Edilizio – CE .....	5
Art.6.	Definizione del Credito Edilizio per compensazione urbanistica (CCU) .....	6
Art.7.	Tipologia dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).....	6
Art.8.	Definizione del valore edilizio CER (categoria 1) .....	7
Art.9.	Definizione del valore edilizio CER (categoria 2) .....	8
Art.10.	Cessione dei Crediti Edilizi .....	8
Art.11.	Utilizzo dei Crediti Edilizi .....	9
Art.12.	Procedura per l'attuazione e l'estinzione dei Crediti Edilizi .....	9
Art.13.	Durata del credito.....	9
Art.14.	Contributo di Costruzione .....	9

## **Art.1. Definizioni**

1. **Credito Edilizio** – brevemente definito CE, è definito ai sensi del comma 4 dell'art. 36 della L.R. 11 del 23 aprile 2004 quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale. Il credito è altresì riconosciuto nel caso di interventi di riordino delle zone agricole ovvero a seguito delle compensazioni urbanistiche previste dall'articolo 37 nel caso di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
2. **Credito Edilizio da Rinaturalizzazione** – brevemente definito CER, è una sottocategoria specifica dei CE ed è definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14 /2019 e dell'art. 5 della L.R. 14/2017, quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale.

## **Art.2. Condizioni di attribuzione ed impiego del credito**

1. Il credito edilizio – CE, può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente nei seguenti casi:
  - a. a seguito di accordi di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004 o riconosciuti nell'ambito di convenzioni urbanistiche conseguenti a permessi di costruire convenzionati o PUA;
  - b. a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati puntualmente negli elaborati cartografici del PI e corrispondenti a:
    - i. immobili incongrui in zona agricola;
    - ii. interventi di miglioramento della qualità urbana;
    - iii. interventi di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della LR. 11/2004 e s.m.i.;
    - iv. interventi di demolizione di edifici siti in ambiti a rischio idraulico e geologico sulla base delle indicazioni riportate dai piani di settore e dai piani urbanistici comunali;
  - c. a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art.37 della L.R.V. 11/2004.
2. Il credito edilizio da rinaturalizzazione – CER, può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del PI, e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019.

## **Art.3. Condizioni per l'individuazione degli ambiti di atterraggio dei crediti**

1. I crediti edilizi possono essere impiegati nelle seguenti casistiche:
  - a. benefici volumetrici inseriti nella LR 14/2019 secondo quanto disposto dagli articoli 6 e 7 della stessa legge;
  - b. operazioni di compensazione che consentano al Comune di evitare il ricorso a procedure di esproprio per l'acquisizione di aree pubbliche (compensazione urbanistica art.37 della LR11/2004);
  - c. nelle aree di completamento o di espansione per le quali il PI preveda l'assegnazione di un indice di edificabilità fondiaria o territoriale differenziato;
  - d. in aree di proprietà pubblica non rilevanti ai fini della realizzazione degli standard oppure aree che potranno essere cedute in operazioni perequative, solo a fronte di una

- individuazione puntuale del PI che dia motivazione delle scelte e garantisca il soddisfacimento del fabbisogno quantitativo e qualitativo di aree pubbliche;
2. l'utilizzo di crediti edilizi (CE) all'interno della zona agricola non è ammesso.
  3. Il recupero di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) all'interno della zona agricola è escluso, ai sensi dell'Art.8 della LR 14/2019.
  4. L'ammontare del credito edilizio (CE) è determinato sulla base dei parametri di cui all'Art.5.
  5. L'ammontare del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) è determinato sulla base dei parametri di cui all'Art.8 e all'Art.9.
  6. L'ammontare del credito edilizio derivante dalla compensazione urbanistica è determinato sulla base dei parametri di cui all'Art.6.

#### **Art.4. Condizioni di attribuzione ed impiego del credito**

1. La procedura che determina la generazione e attribuzione del credito edilizio è la seguente:
  - a. I titoli edilizi certificativi e/o autorizzativi devono essere corredati da apposita determina degli Uffici competenti finalizzata al riconoscimento da parte dell'Amministrazione Comunale della sussistenza delle condizioni per il rilascio di crediti edilizi.
  - b. Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. L'effettivo riconoscimento del credito edilizio avviene solo a seguito della chiusura lavori di demolizione.  
Per gli interventi di cui ai commi 2 del precedente Art.1 dovranno essere accertate anche l'eventuale bonifica e la rinaturalizzazione dei suoli.
  - c. L'iscrizione dei Crediti nel RECRED avviene su richiesta del soggetto avente titolo e a seguito della verifica documentale da parte dell'Ufficio Urbanistica della Direzione Territorio, della sussistenza delle condizioni oggetto del presente Regolamento.

#### **Art.5. Determinazione del valore del Credito Edilizio – CE**

1. Il Credito Edilizio - CE è espresso in m<sup>3</sup> (metri cubi). Ai fini della quantificazione del credito sono applicati i coefficienti di ponderazione del successivo punto 3. Tali coefficienti assumono un parametro/qualità di riferimento, posto uguale ad 1, che rappresenta una caratteristica ordinaria del fabbricato, tale da non implicare ponderazioni per eccesso o per difetto.
2. Il volume esistente per il calcolo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale e urbana è calcolato secondo due modalità:
  - Volume esistente (V) calcolato con le modalità di cui all'art. 4 delle NTO nel caso di edifici residenziali, direzionali e commerciali realizzati su uno o più piani o di edifici con altezza (altezza edificabile H) inferiore a 3 metri;
  - Volume virtuale corrispondente alla superficie coperta moltiplicata per l'altezza virtuale di 3 m negli altri casi.
3. Nel caso di demolizione nelle zone diverse da quelle prevalentemente destinate all'agricoltura il volume del credito corrisponde:
  - al volume esistente in caso di mantenimento della destinazione d'uso
  - al volume esistente da produttiva a commerciale o viceversa;
  - al volume esistente da produttivo a residenziale;
  - 50% del volume esistente da commerciale a residenziale;
  - 50% del volume esistente da agricolo a residenziale/commerciale/produttivo.

4. Nel caso di demolizione di fabbricati ad uso produttivo classificati come attività produttive in zona impropria:
  - raddoppio della superficie coperta se si sposta su una zona compatibile;
5. Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.
6. In sede di quantificazione del credito, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, può modificare i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti. I parametri da applicare dovranno essere coerenti con i valori stabiliti nelle presenti norme.
7. Nel caso di trasferimento dei crediti edilizi a seguito di operazioni di trasferimento, riordino ambientale, compensazioni da una zona all'altra del territorio comunale, si applicano i coefficienti di riduzione che seguono in modo da compensare i diversi valori immobiliari e da limitare i trasferimenti dalle zone edificate a quelle agricole.

<b>CREDITI TRASFERIMENTI VOLUMI</b>				
<b>da</b>	<b>a</b>			
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
<b>A</b> - centro abitato del capoluogo	1	NON AMMESSO	NON AMMESSO	NON AMMESSO
<b>B</b> – centri abitati di Ancignano	0,8	1	NON AMMESSO	NON AMMESSO
<b>C</b> – centri abitati di Lupia e dei centri minori	0,8	1	1	NON AMMESSO
<b>D</b> –zone agricole	0,6	0,8	0,8	NON AMMESSO

#### **Art.6. Definizione del Credito Edilizio per compensazione urbanistica (CCU)**

1. Ai fini della compensazione urbanistica l'entità del credito riconosciuta è pari a:
  - A= valore dell'area da compensare attestato con perizia tecnica o calcolato in base alle quotazioni OMI più recenti, opportunamente adeguate sulla base delle caratteristiche dell'area;
  - V= valore medio di un m<sup>3</sup> della capacità edificatoria residenziale del comune (definito in Euro/m<sup>3</sup>) secondo le quotazioni OMI più recenti.

$$CCU= A/V$$

#### **Art.7. Tipologia dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**

1. I crediti edilizi da rinaturalizzazione – CER come definiti all'art. 2 comma 2 del presente regolamento, possono essere determinati dall'eliminazione di manufatti incongrui riconducibili alle seguenti categorie:
  - CATEGORIA 1: Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc.);
  - CATEGORIA 2: Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. aree movimentazione merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc.).

### **Art.8. Definizione del valore edilizio CER (categoria 1)**

1. L'ammontare dei CER della categoria 1, (espressi in m<sup>3</sup>), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECREC, sarà l'esito del prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) del manufatto demolito, per il coefficiente "K" assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, definiti ai successivi commi 3 e 4.

$$\text{CER} = \text{DDC} * \text{K}$$

2. Per Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) relativamente alla categoria 1, si intende la consistenza del manufatto incongruo calcolata come al precedente Art.5 comma 2-
3. Il coefficiente "K" rappresenta il valore attribuito sulla base dei parametri indicati all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019 ovvero:
  - Costi di demolizione e rinaturalizzazione – coefficiente costo (R):
    - i costi sono attestati con perizia tecnica;
    - si considera alto il costo che supera i 40€/m<sup>3</sup>
    - si considera medio il costo maggiore o uguale a 25€/m<sup>3</sup> e minore o uguale a 40€/m<sup>3</sup>;
    - si considera basso il costo inferiore ai 25€/m<sup>3</sup>
  - Necessità di bonifica ambientale – coefficiente bonifica (B).

Il coefficiente "K" secondo le indicazioni fornite dalla D.G.R.V. 263 del 02 marzo 2020, non può essere superiore a 0,90.

$$\text{K} = \text{R} + \text{B}$$

<b>Costi di demolizione e rinaturalizzazione (R)</b>		<b>Necessità di bonifica ambientale (B)</b>	
Alto	0,55	Senza bonifica	0,20
Medio	0,50	Con bonifica	0,35
Basso	0,45		

4. Al fine di rendere coerente il riconoscimento della quantità di volume con gli obiettivi e le finalità delle LR 14/2017 e 14/2019 si introduce un coefficiente di riduzione  $\alpha$  (rif. DGR 263/2020 cap. 4 punto 4.1) da applicarsi a manufatti realizzati ai fini produttivi o per allevamenti.
5. Considerate le dimensioni di tali manufatti si ritiene di attribuire al coefficiente  $\alpha$  il valore di 0,5. Pertanto nel caso di CER derivato dalla demolizione di fabbricati con tipologia di capannone produttivo o di allevamento, la formula sarà la seguente:

$$\text{CER} = \text{DDC} * \text{K} * \alpha$$
$$(\alpha = 0,5)$$

## **Art.9. Definizione del valore edilizio CER (categoria 2)**

1. L'ammontare dei CER della categoria 2, (espressi in m<sup>3</sup>), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECREd, sarà l'esito del prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) del manufatto demolito, per il coefficiente "K" assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, definiti ai successivi commi 3 e 4.
2. Per Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) relativamente alla categoria 2, si intende la consistenza del manufatto incongruo relazionata ai costi di demolizione e bonifica ambientale, opportunamente calmierati attraverso un fattore di riconversione funzionale, secondo la seguente formula:

$$\text{DCC} = (\text{A} + \text{B}/\text{C}) * \text{D}$$

- A = costo di demolizione e rinaturalizzazione attestato con perizia tecnica (definito in Euro)
  - B = eventuale costo di bonifica ambientale attestato con perizia tecnica (definito in Euro)
  - C = valore medio di un m<sup>3</sup> della capacità edificatoria residenziale del comune (definito in Euro/m<sup>3</sup>) secondo le quotazioni OMI più recenti.
  - D = fattore di conversione funzionale 0,80
3. Definito il DCC per la categoria 2, ovvero per la demolizione di manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume o una superficie, il CER sarà definito dalla medesima formula contenuta al comma 1 e di seguito riportata:

$$\text{CER} = \text{DDC} * \text{K}$$

4. A seguito dell'avvenuta iscrizione dei CER nel RECREd, il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni.

## **Art.10. Cessione dei Crediti Edilizi**

1. I crediti edilizi, solo se iscritti nell'apposito RECREd, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 2643, comma 2 bis del Codice Civile, pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune, qualora in possesso di idoneo titolo di proprietà o disponibilità che ne consenta la trasferibilità.
2. Il titolo dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all'Ufficio delle Entrate competente.
3. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel RECREd, presentando specifica richiesta.
4. Del predetto trasferimento verrà fatta annotazione di "scarico" sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova "scheda" con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente contenente tutte le informazioni previste dalle schede CE o CER del RECREd, in conformità ai contenuti della D.G.R.V. 263 del 02 marzo 2020.
5. Il trasferimento del credito è opponibile al Comune ed a terzi solo a seguito della sua iscrizione nel RECREd.

### **Art.11. Utilizzo dei Crediti Edilizi**

1. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel RECRED, depositato presso la Direzione Territorio che ne cura la relativa gestione e la conservazione.
2. Gli ambiti nei quali è ammesso l'utilizzo dei crediti edilizi sono quelli indicati all'Art.3.
3. Il reperimento dei crediti edilizi funzionali al completo utilizzo dell'indice edificatorio delle aree di atterraggio è di esclusiva competenza del soggetto proprietario, ovvero avente titolo all'impiego dei crediti stessi. Parimenti, è in capo al medesimo soggetto l'individuazione e il reperimento delle aree di atterraggio per l'impiego dei crediti, senza che vi sia alcun obbligo al riguardo da parte dell'Amministrazione Comunale.

### **Art.12. Procedura per l'attuazione e l'estinzione dei Crediti Edilizi**

1. L'impiego dei crediti edilizi entro le aree di atterraggio definite all'Art.3, è subordinato alla presentazione di idoneo titolo abilitativo, coerentemente alle fattispecie previste dal DPR 380/2001 e s.m.i.
2. Nel caso di impiego dei crediti edilizi mediante intervento diretto, il titolare del credito edilizio deve allegare alla pratica il certificato di iscrizione del credito nell'apposito Registro RECRED, nonché una dichiarazione di utilizzo del credito stesso per le finalità di cui al titolo edilizio abilitativo, con autorizzazione dal Responsabile di annotare l'utilizzo del credito con cancellazione dello stesso dal registro per la volumetria utilizzata.
3. L'utilizzo del credito edilizio viene annotato nel RECRED a seguito del rilascio del titolo edilizio o della decorrenza dei termini previsti dal DPR 380/2001 e s.m.i. nel caso di attività edilizia soggetta a certificazione. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.
4. Il credito edilizio può essere utilizzato solo dal titolare, salva la possibilità di cessione del credito a terzi ai sensi del precedente Art.10.

### **Art.13. Durata del credito**

1. La titolarità dei crediti edilizi CE di cui all'Art.1 comma1 del presente Regolamento è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi.
2. La titolarità dei crediti edilizi CER di cui all'Art.1 comma2 del presente Regolamento non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi.

### **Art.14. Contributo di Costruzione**

1. L'attuazione di volumi e/o superfici costituenti CE o CER, è soggetta al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 e sgg del D.P.R.380/2001, secondo le tabelle vigenti al momento dell'attuazione del credito.
2. Nel caso di crediti edilizi generati da interventi generati all'interno di procedimenti di perequazione edilizia o di accordo pubblico/privato, il contributo di costruzione è corrisposto secondo le modalità ed i tempi previsti dagli specifici accordi di pianificazione.